

## 最近の判例から (6)－検査済証の説明義務－

# 建物賃借人が利用目的を達することができなかったことについて媒介業者に注意義務違反が認められた事例

(東京地判 平28・3・10 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

介護施設としての利用を目的に建物を賃借したところ、検査済証が未交付であったこと等から、用途変更確認申請ができず、施設を開設できなかったことから、賃借人が、賃貸人には使用収益させる義務違反、媒介業者らには調査説明義務違反がそれぞれあったとして、賃貸人と媒介業者に支払済賃料・工事代金等の支払いを求めた事案において、検査済証がないことを理由に、同一目的の賃借希望者が賃借を見送っていたことを知る媒介業者には、その旨を賃借人に説明する義務があったとして、その請求の一部を認めた事例（東京地裁 平成28年3月10日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成25年4月頃、Y1（被告・個人）は、A社が施工した東京都B区内の建物（平成12年築）の1階店舗部分について、A社の関連会社である宅地建物取引業者Y2（被告・法人）に対してテナント斡旋を依頼していた。一方、介護事業者のX（原告・法人）は宅地建物取引業者Y3（被告・法人）に対して、介護施設用物件の探索を依頼していた。

同年7月、Y2及びY3の媒介により、Y1を賃貸人、Xを賃借人とする本件建物の賃貸借契約が締結され、本件建物がXに引渡された。Xはその直後から内装工事に着手した。同年8月にXが所轄消防署に訪問した際に、B区建築課と協議するように指示されたため、同課を訪問したところ、床面積が100㎡

を超える場合には用途変更が必要になる旨の説明を受けた。Xは、同年11月に内装工事を完了させるとともに、施設開業の申請をするために、Y3を通じてY2に、建物の確認済証と検査済証の提出を要請したところ、確認済証はあるが、検査済証はないとの回答を受けた。同年12月にXは、建築士に調査を依頼したところ、賃借部分を介護施設として使用するには用途変更の確認申請が必要になるが、検査済証がないため現状ではその申請ができないこと、その対応として、建築基準法上の調査報告制度の利用が考えられるが、建物の現況が建築基準法等に適合しない点があることが指摘された。これを受けてXはY1に対して、介護施設開業に向けてどのように対応するか回答を求めたところ、Y1は、介護施設として使用可能にする義務はない旨回答した。

平成26年3月、XはY1・Y2及びY3に対して、内装工事費用や支払済賃料、仲介手数料、逸失利益等として、1億1125万円余の支払いを求めて本訴を提起し、同年10月に建物を明渡した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのY1に対する請求を棄却する一方、Y2及びY3に対する請求を一部認容した。

(1) Y2及びY3の注意義務違反について

Y3は、Xの使用目的が介護施設であったことを認識しており、Y2から他の介護施設

としての利用目的での照会があった相手先に、検査済証がない旨を告知するとするとすべて見送られていたことを聴取していたが、Xにこれを伝えていなかったことが認められる。

仲介業者であれば、使用目的によっては用途変更確認が必要となり、その手続きに検査済証が必要となることは、基本的な知識といえるし、その知識を欠いていたとしても、Y2からの情報をもとに介護施設として使用することに疑問を持ち、その原因を調査する義務を負っていたというべきである。したがって、こうした障害を知り、あるいは容易に認識し得たのに、これを借主に告知しなかった仲介業者の委任契約上の責任は否定できない。

Y2は、Y3に検査済証がないことを伝えていたことは認められるが、そのことを聞いたXがあえて契約締結を希望することに疑問を持つのが通常であり、少なくとも賃貸借契約締結の際には、Xに直接これを伝え、確認する機会があったことから、注意義務を履行したことにはならない。

#### (2) Y1の債務不履行について

XとY1の間に、調査報告制度を利用して用途変更確認を受けられる状態にY1がしておくことの明確な合意があったわけでもなく、Y1はXに建物を現状有姿で引渡せば足り、Y1に債務不履行があったとは認められない。

#### (3) 損害額について

Y2及びY3が賠償すべき損害の範囲は、Xが本件建物で介護施設を開業し得ると信頼したことにより支出した費用に限られ、逸失利益はこれに含まれず、また、Xが建築士に建物調査を依頼した以降に支出したのものも、同様である。したがって、Y2及びY3の注意義務違反と相当因果関係がある損害は、支払済賃料、仲介手数料、内装工事費用等4155

万円余なる。

ただし、用途変更確認申請は、本来工事に着手する前にXにおいて行わなければならない手続であるから、工事が完了するまでそれを放置したXに、上記損害の発生ないし拡大について、一定の過失があることは否定できず、その過失割合は、3割とみなすのが相当であり、XがY2及びY3に請求し得る金額は、2909万円余と弁護士費用の一部の計3199万円余となる。

### 3 まとめ

本件は、賃借人の使用目的（介護施設）の達成が不可能（もしくは著しく困難）であることを媒介業者が認識していたにもかかわらず、これを賃借人に説明しなかったことの注意義務違反が認められた事例である。

一般論としては、建物や建築の専門家ではない宅建業者には、特段の事情がなければ、建物の遵法性を調査する義務まではないと言われている。しかし、本事案では、同じ使用目的での賃借希望者が、検査済証がないことを告げると、悉く賃借を見送っていたことを媒介業者が認識していた事情があるうえ、これを賃借人に告げなかったことに双方の媒介業者の責任が認められることとなった。

平成30年4月施行の宅建業法改正において、重要事項説明書に検査済証の有無を記載することとされた（施行規則16条の2の3）ことから、その後は本事案の様なトラブルは減少するとも思われるが、媒介業者としては、当事者の誤解を招かぬよう安全に取引を進めるためにも、改正を待たずに積極的にその説明を行うことも必要であろう。

なお、同種の事案で媒介業者の告知義務違反が認められた事例として、東京地判 平20・3・13 (RETIO75-84) もあるので、併せて参考にさせていただきたい。